

租賃住宅市場發展及 管理條例一本通



前 言

全臺預估有290.8萬的租屋人口，但因租屋法規和政策的缺席，使租屋市場宛如黑市，房東與房客各自在疑慮中，彼此試探、摸索、猜忌與衝突。

透過租賃專法訂定，釐清租賃雙方的權利和義務，降低糾紛，促使住宅租賃關係合理化，並成立非營利團體提供專業諮詢，提供住宅租賃法律諮詢與糾紛調處管道，及建立租賃住宅代管、包租服務機制，保障租賃當事人權益。



叩叩／Crocro（男）

從寂寞星球來到地球的外星鱷魚。期望從地球上了解到愛的意義，並將愛帶回寂寞星球，使之不再寂寞。

波波／Bobo（女）

在地球上生活的貓頭鷹，喜歡運動，熱愛生活。與叩叩是一對情侶，常因叩叩不了解地球上的文化與風俗對他發脾氣。

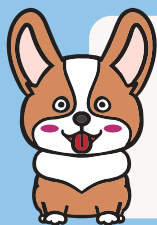


老大／Boss（男）

在地球上生活的北極熊，是叩叩的老闆兼好友，平常沉默寡言，很難猜測他到底在想什麼。

史黛拉／Stella（女）

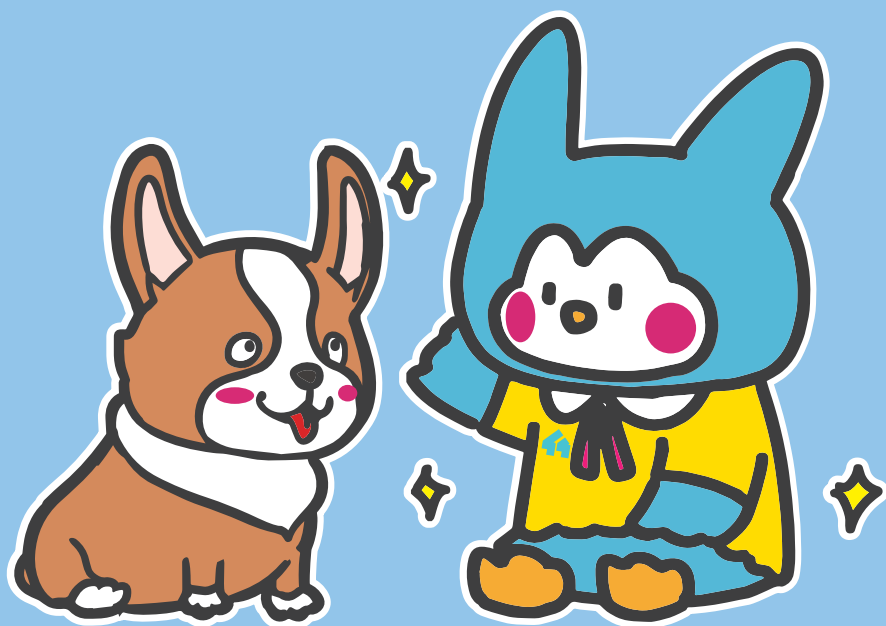
在地球上生活的羊咩咩，是老大的乾妹，百貨公司的櫃姊。



豆豆／Doudou（男）

在地球上生活的柯基犬，為叩叩與波波所養；眼睛很特別，常常被誤認為短腿的哈士奇。

綜合篇





租賃專法正式名稱為何？

租賃住宅市場發展及管理條例。



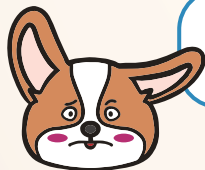
何時公布？

106年12月27日。



何時開始施行？

107年6月27日。



租賃住宅市場發展及管理條例規範
房屋類型為何？

住宅。





租賃專法提供那些租屋
糾紛處理管道？

1. 訴訟
2. 消費爭議處理
3. 不動產糾紛調處委員會調處（免收調處費）。



健全租賃住宅市場八大策略？

1. 非消費關係租約全面納入契約規範。
2. 個人房東委託專業經營，租稅減免措施。
3. 發展租賃住宅服務業，引導善用專業服務。
4. 建立管理人員專業證照制度。
5. 輔導成立非營利團體提供專業諮詢服務。
6. 租金協商回歸，契約自由原則。
7. 刊登租賃住宅廣告，真實透明化。
8. 提供多元免費租賃糾紛調處管道。



房東篇

租賃住宅市場發展及管理條例施行後，我有住宅還是可以自己出租嗎？

可以，但租約內容應符合內政部公告的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」。





租約內容如果違反內政部公告「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，合約還有效嗎？

有效，但契約內容違反應約定及不得約定事項的部分無效。



押金有規定上限嗎？

約定押金不得超過2個月的租金總額，超過部分無效。



押金可以拿來扣抵租金嗎？

押金用途為擔保，所以，租約有效期間內，不得以押金抵充；但租約終止後，如果有未清償租金或賠償費等債務時，先以押金扣除後，再返還承租人。



我是房東，除押金上限還有哪些該注意嗎？

房東應提供符合約定居住使用的住宅，而且在租約期間內保持符合居住的狀態；另外，應該在租約內記載房東應負責維修的項目及範圍。





租期屆滿前，可以不賠償房客而提前終止契約嗎？

原則不可以，但有5種情形可以例外：

1. 房客毀損住宅，卻不維修或賠償。
2. 欠繳租金達2個月租金，經催繳而不付。
3. 未經同意，自行轉租。
4. 出租住宅因重新建築必要而收回
5. 依其他法律得提前終止租約。

（另房客亦有可主張終止契約而不需賠償的項目，請參房客篇）



如果符合提前終止租約的法定要件，租約就可以馬上終止嗎？

不行，房東需先檢附事證，於一定期間前書面通知房客

1. 拒絕賠償、經催告後仍欠租、自行轉租及依其他法律終止者，應於終止前30日通知。
2. 因重新建築必要而收回者，應於終止前3個月通知。



住宅交給租賃住宅服務業者管理或包租有什麼好處？

與租賃住宅服務業者簽訂1年以上，供居住使用之契約時，得減（免）徵所得稅。



我想把住宅交給租賃住宅代管業者管理或租賃住宅包租業者轉租應該特別注意哪些？



租賃住宅代管業者

1. 業者必要資訊有無揭露
 - 登記證
 - 同業公會會員證書
 - 租賃住宅管理人員證書
 - 費用收取標準
2. 簽約前，攜回契約審閱3天以上。
3. 檢視業者提供之「租賃住宅委託管理契約」是否符合內政部公告之『租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項』。
4. 確認租賃住宅委託管理契約是否已由專任租賃住宅管理人員簽章。

租賃住宅包租業者

1. 包租業必要資訊有無揭露
 - 登記證
 - 同業公會會員證書
 - 租賃住宅管理人員證書
2. 檢視業者提供之「住宅包租契約」是否符合內政部公告之『住宅包租契約應約定及不得約定事項』。
3. 確認住宅包租契約書是否已由專任租賃住宅管理人員簽章。

與我簽約的租賃住宅包租業者突然結束經營，該如何處理？



房東得向新竹市租賃住宅服務商業同業公會或它的全國聯合會協調返還住宅或續租事宜，如因此受有損害，更可以向全國聯合會請求代為賠償。

房客篇

我跟房東簽訂的租約，發現有部分約定違反內政部公告「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，合約還有效嗎？

有效，但租約內容違反應約定及不得約定事項的部分無效，而應約定事項未載明於契約時，仍可主張構成契約之內容。





房東可以任意以押金扣抵房租嗎？

不行，押金僅於租約終止後，如果有未清償租金或賠償費等債務時，才先以押金扣除。



租期屆滿前，可以向房東主張不需賠償而終止契約嗎？

原則不可以，但有4種情形可以例外：

1. 疾病或意外等因素，而難以繼續居住，且療養期經醫療機構證明需超過6個月。
2. 承租住宅不符合居住使用，有維修必要，經催告房東而不處理。
3. 因地震等非房客的原因，導致承租住宅部分滅失，剩餘部分難以居住。
4. 因第三人對承租住宅主張權利，導致房客無法居住。

（另房東亦有可主張終止契約而不需賠償的項目，請參房東篇）





如果符合可以提前終止租約的法定要件，租約是不是就可以馬上終止嗎？

不行，房客需先檢附事證，於30天前以書面通知房東。



我向包租業者承租住宅時，該留意哪些事項？

1. 業者必要資訊有無揭露
 - ・ 登記證
 - ・ 同業公會會員證書
 - ・ 租賃住宅管理人員證書
2. 簽約前，攜回租約審閱3天以上。
3. 檢視包租業提供之「租賃契約書」是否符合內政部公告之『住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項』。
4. 住宅租賃契約書、住宅租賃標的現況確認書、屋況與附屬設備點交證明文件、租金、押金及相關費用收據等是否已由專任租賃住宅管理人員簽章。





我在591看到房東登的租屋廣告，但租約簽訂，實際入住後，發現廣告內容很多都錯的，我可以向591請求賠償？

591等媒體經營者，如果明知或可得而知房東刊登廣告中的面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符，對房客因信賴所產生的損害，應與房東連帶負賠償責任。



我將租金交給代管業者時，該留意哪些事項？

1. 業者有無出示房東委託代收租金的證明。
2. 租金收據是否已由專任租賃住宅管理人員簽章。



與我簽約的租賃住宅包租業者突然結束經營，該如何處理？

房客得向新竹市租賃住宅服務商業同業公會或它的全國聯合會協調續租或終止租約事宜，如因此受有損害，更可以向全國聯合會請求代為賠償。



業者篇





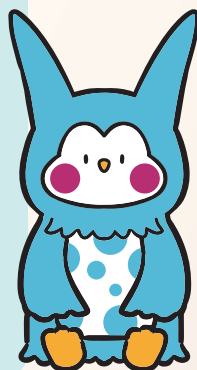
我想經營租賃住宅服務業，有哪些限制？
以及該如何辦理許可？

- 1.租賃住宅服務業以『**公司**』型態為限。
- 2.負責人消極資格：
 - ・具備完全行為能力。
 - ❌破產宣告，尚未復權。
 - ❌票據拒絕往來戶。
 - ❌法院依消費者債務清理條例裁定開始清算程序，尚未復權。
 - ❌犯詐欺、背信、侵占等罪，而受有期徒刑1年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿3年。
 - ❌曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿1年。

辦理步驟：

- 1.向經濟部申請設立（新設公司）或所營事業變更備查（已有公司新增營業項目）並取得「公司名稱及所營事業登記預查核定書」。
- 2.填寫申請書並檢附第1點預查核定書、負責人（含董監事）身分證明文件向預定營業地之縣市政府提出申請。
- 3.規費：許可申請-新臺幣500元。
- 4.縣市政府核發許可函。
- 5.向經濟部辦理公司登記。

提醒：取得許可後3個月內要辦妥公司登記，否則會被廢止許可。





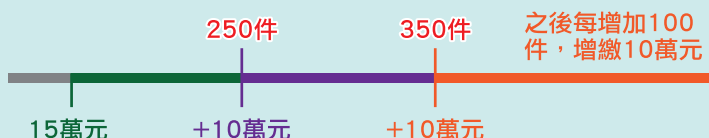
營業保證金如何計算及繳交？

1. 計算方式：營業處 + 服務契約數量

① 營業處所

一個營業地點，新臺幣15萬元。

② 每一營業處所第2季或第4季末盤點之服務契約（含服務中及消滅未滿1季）數量。



③ 繳交上限：新臺幣500萬元/公司。

營業處所數



每處所繳存
新臺幣15萬元

+

營業處所



每處所服務量超過
150件時，每逾100
件增繳10萬元

||

繳存金額
(上限500萬元)

經營規模

委託管理契約件數
(代管業)

+

包租契約件數
(包租業)

+

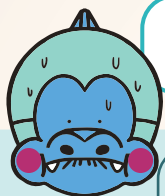
轉租契約件數
(包租業)

||

經營規模服務件數
(以半年為計算基期)



$$A (15萬 + 10萬 \times 3) + B (15萬) + C (15萬 + 10萬 \times 1) + D (15萬) + E (15萬) = 115萬$$



公司設立後，開始營業前還有哪些程序要辦理？

1. 公司設立完成，繳交營業保證金、加入公會，並僱用專任之租賃住宅服務人員後，向縣市政府申請登記。

2. 申請應備文件：

- 申請書。
- 公司登記證明文件影本。
- 營業保證金繳存證明影本。
- 租賃住宅管理人員名冊及其證書影本。
- 同業公會會員證明影本。
- 其他經中央主管機關規定之文件。

3. 規費：登記費－500元
證書費－300元。

提醒：公司登記後6個月，應領得登記證，否則會被廢止許可及公司相關登記。



2. 繳交單位：

中華民國租賃住宅服務商業同業公會
全國聯合會。

過渡期：108.6.30前內政部行政委託中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會辦理。



新竹市政府
HSINCHU CITY GOVERNMENT



發行單位／新竹市政府地政處

插畫家／寂寞鱷魚

編輯單位／思麥特活動創意整合行銷有限公司

出版日期／2018年10月 初版

新竹市政府

新竹市政府



新竹市政府

HSINCHU CITY GOVERNMENT